PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Calgary

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

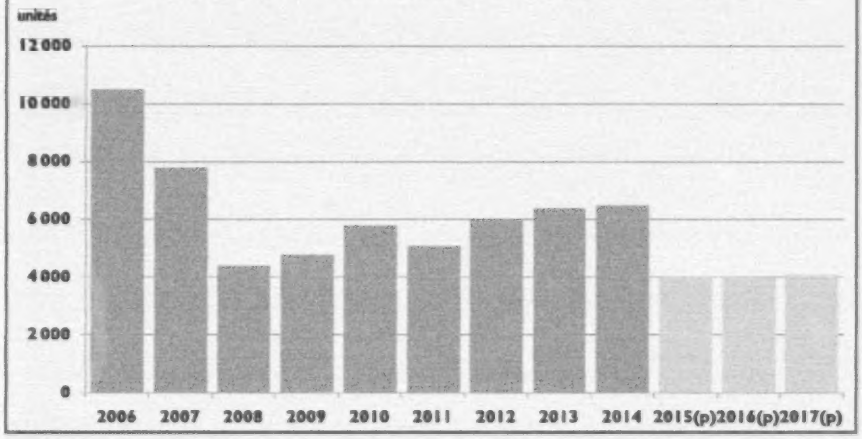
Date de diffusion : automne 2015

Faits saillants[1]

- Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles demeurera inférieur aux moyennes historiques jusqu'en 2017.
- Les mises en chantier de logements collectifs diminueront par rapport à leur sommet de 2014.
- Les ventes MLS®[2] fléchiront en 2015, avant de se redresser graduellement en 2016 et en 2017.
- La croissance de l'emploi ralentira en 2015 et en 2016, puis elle s'améliorera en 2017.

Figure 1

Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles dans la RMR de Calgary demeurera inférieur aux moyennes historiques



Source et prévisions : SCHL

[1] Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 28 septembre 2015.

[2] Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Table des matières

1 Faits saillants

2 Marché du neuf : le rythme des mises en chantier d'habitations ralentira en 2016, avant d'augmenter quelque peu en 2017

4 Marché de la revente : les ventes baisseront en 2015, après avoir atteint un niveau record en 2014

5 Marché locatif : le taux d'inoccupation grimpera en 2015 et en 2016

6 Tendances économiques : le fléchissement de la croissance de l'emploi et de la migration modérera la demande de logements

8 Tendances en bref

9 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : le rythme des mises en chantier d'habitations ralentira en 2016, avant d'augmenter quelque peu en 2017

Selon les prévisions, les mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary diminueront en 2015 par rapport à leur sommet de 2014. Le nombre de mises en chantier, tant dans le segment des maisons individuelles que dans celui des logements collectifs, aura accusé un recul prononcé d'une année à l'autre en 2015. L'impact de la baisse du cours du pétrole sur le marché de l'emploi de Calgary s'est traduit par un affaiblissement de la demande de logements neufs. La migration vers la région a aussi ralenti, la hausse du taux de chômage et la situation économique moins favorable qu'ailleurs au pays attirant moins de gens à Calgary. Après avoir atteint 17 131 en 2014, les mises en chantier d'habitations dans la région devraient chuter de 31 % en 2015, pour se chiffrer à 11 900.

Les mises en chantier d'habitations, toutes catégories confondues, continueront à baisser en 2016, reculant de 16 %, puis elles s'accroîtront légèrement en 2017. Une amélioration marquée du marché du travail, de la croissance de l'emploi ou du solde migratoire ne devrait pas avoir lieu dans les deux prochaines années. De plus, les stocks d'habitations neuves croîtront modérément, tandis que le choix se stabilisera sur le marché de l'existant, de sorte que le rythme de la construction sera limité et qu'on ne devrait pas assister à un rebondissement important des mises en chantier d'habitations.

On prévoit qu'en 2015, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles aura été à son point le plus bas depuis 1988, puisqu'il n'atteindra que 4 000. La tendance a été à la baisse depuis le début de l'année dans ce segment, la chute du prix du pétrole ayant pesé sur l'activité économique et sur la confiance des consommateurs. Même si un nouveau repli des mises en chantier de maisons individuelles n'est pas prévu pour l'an prochain, on s'attend à ce que la construction demeure relativement faible pendant la période visée par les prévisions. La croissance de l'emploi sera réduite en 2016, puisqu'on prévoit des pertes d'emplois dans les premiers mois de l'année. La migration baissera aussi, en raison du taux de chômage encore élevé dans la région. La conjoncture économique devrait s'améliorer graduellement au deuxième semestre de l'an prochain et l'année suivante, ce qui soutiendra la demande de logements. Les mises en chantier de maisons individuelles devraient s'établir à 4 000 en 2016, puis augmenter de 3 % et atteindre 4 100 en 2017.

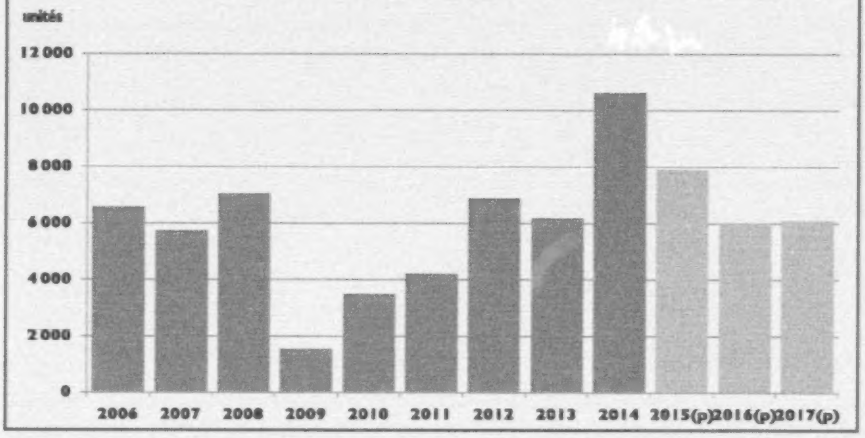
Le stock de maisons individuelles achevées mais non écoulées (qui comprend les maisons-témoins et les maisons bâties sans commande) est demeuré relativement bas dans les huit premiers mois de l'année, et on prévoit que cette tendance se poursuivra dans les prochains mois, puisque les pressions à la hausse sur les stocks seront modérées. En effet, le nombre de maisons individuelles en construction a diminué, et la proportion d'unités écoulées à leur achèvement demeure élevée. Cela a contribué à maintenir le nombre de maisons construites sans commande relativement bas en 2015, quoiqu'il ait augmenté d'une année à l'autre en août. La majorité des maisons individuelles en stock étaient des maisons témoins. Les stocks de maisons individuelles devraient augmenter graduellement pendant l'horizon prévisionnel, quoiqu'ils n'atteindront pas de hauts niveaux. Ainsi, le secteur de la construction sera en bonne posture pour accélérer le rythme de l'activité lorsque la conjoncture économique s'améliorera.

L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) compilé par Statistique Canada, qui mesure les variations dans le temps du prix auquel les entrepreneurs vendent les propriétés résidentielles neuves, ne devrait monter que de 1 % en 2015, après avoir progressé de 7 % en 2014. Les possibilités de majorer le prix des habitations neuves à Calgary sont limitées en 2015, car la conjoncture économique plus difficile ralentit la demande d'habitations neuves. Cette année, les constructeurs font face à une concurrence accrue du marché de la revente et à davantage de pression de la part des acheteurs voulant négocier des prix plus bas qu'en 2014. Les prix des habitations devraient progresser davantage en 2016 et en 2017. En effet, l'offre devrait diminuer sur le marché de la revente par rapport à 2015, tandis que la création d'emplois s'améliorera au deuxième semestre de 2016 et en 2017. L'IPLN devrait ainsi monter de 1,5 % en 2016 et de 2 % en 2017.

Le prix moyen des maisons individuelles écoulées dans la RMR de Calgary devrait s'établir à 745 000 $ en 2015, en hausse de 17 % par rapport à celui de 634 979 $ enregistré en 2014. L'augmentation prononcée du prix moyen s'explique par le fait qu'une proportion accrue des maisons écoulées étaient des propriétés luxueuses ou correspondaient à ce que recherchent les acheteurs

Figure 2

Les mises en chantier de logements collectifs dans la RMR de Calgary diminueront en 2015 et en 2016



Source et prévisions : SCHL

d'habitations d'un cran supérieur. De janvier à la fin août, plus de 35 % des habitations écoulées se sont vendues 750 000 $ ou plus, alors que la proportion correspondante en 2014 était 18 %. Bon nombre de ces habitations ont vraisemblablement été achetées en 2014, mais leur construction ne s'est pas terminée avant 2015. En raison des mises à pied dans des secteurs à plus forte rémunération en 2015 et du plus grand nombre d'inscriptions courantes d'habitations haut de gamme, les ventes d'unités neuves dans les fourchettes de prix supérieures devraient être moins nombreuses l'an prochain. Comme la proportion d'unités écoulées dans les fourchettes de prix supérieures sera moins importante, le prix moyen des maisons individuelles écoulées en 2016 devrait baisser de 3 % d'une année à l'autre, pour se situer à 720 000 $. En 2017, la demande d'unités neuves continuera de s'améliorer, et le prix moyen des maisons individuelles écoulées augmentera de 2 %, jusqu'à 732 000 $.

Après avoir atteint le sommet absolu de 10 637 unités l'an passé, les mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements) devraient diminuer de 26 % cette année, jusqu'à 7 900. Malgré ce repli, elles atteindront en 2015 leur deuxième niveau en importance depuis 1981. On devrait enregistrer un ralentissement plus marqué dans ce segment en 2016, et les mises en chantier de logements collectifs se chiffreront alors à 6 000. L'accroissement des stocks, l'augmentation du taux d'inoccupation des logements locatifs et la concurrence offerte par le marché de la revente exerceront un effet modérateur sur les mises en chantier de logements collectifs. Même si les logements collectifs plaisent aux accédants à la propriété, aux investisseurs et aux ménages propriétaires qui n'ont plus d'enfants à la maison, les pertes d'emplois et les éventuelles mises à pied additionnelles dans le secteur de l'énergie et dans les secteurs satellites mineront la confiance des consommateurs et pèseront sur la demande de logements, probablement pendant toute la première moitié de 2016. L'activité économique devrait se redresser graduellement jusqu'en 2017, ce qui soutiendra la création d'emplois, la croissance des revenus et la migration. Ces facteurs contribueront à un modeste accroissement de la construction de logements collectifs en 2017, de sorte que les fondations de 6 100 unités devraient être coulées cette année-là.

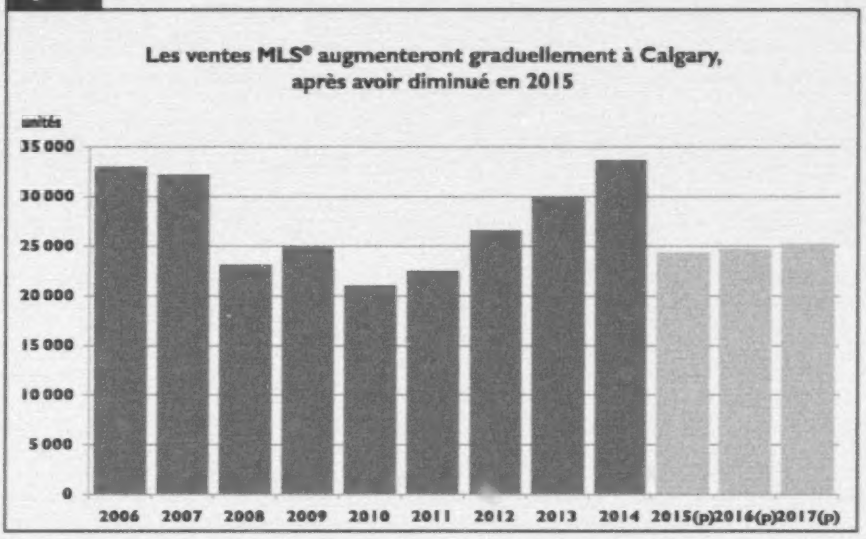
Les stocks de logements collectifs se sont accrus cette année, après avoir été relativement bas en 2014. En août dernier, le stock de logements collectifs pour propriétaires-occupants s'établissait à 295 unités, comparativement à 85 en août 2014. Près de la moitié des logements collectifs en stock au mois d'août dernier étaient des appartements. Bien qu'une augmentation des stocks de logements collectifs ait déjà été enregistrée, d'autres pressions à la hausse devraient s'exercer dans les prochains mois. En effet, il y a eu un grand nombre de logements collectifs en construction en 2015, en raison du nombre record de mises en chantier dans ce segment l'an passé. En août, 11 591 logements collectifs étaient en construction, tous modes d'occupation confondus, ce qui représente un total supérieur de 6 % à celui enregistré au même mois en 2014. Comme l'achèvement de ces unités aura lieu pendant une période d'incertitude économique, les stocks devraient s'alourdir davantage en 2016.

Marché de l'existant : les ventes baisseront en 2015, après avoir atteint un niveau record en 2014

Les ventes MLS® de propriétés résidentielles devraient baisser de 28 % à Calgary en 2015, pour s'établir à 24 300, après avoir atteint le niveau record de 33 615 en 2014. La chute du cours du pétrole a eu un impact négatif sur l'emploi, sur la croissance des revenus et sur la confiance envers le marché du logement, ce qui a tenu de nombreux acheteurs éventuels à l'écart du marché et réduit la demande d'habitations. On ne prévoit pas de rebond important des ventes en 2016, puisque la croissance de l'emploi sera particulièrement faible dans les premiers mois de l'année, avant d'afficher certains gains par la suite. La confiance envers l'économie et le marché du logement se restaurera ensuite graduellement, jusqu'en 2017, avec le raffermissement de l'activité économique et la croissance de l'emploi. Même si les taux hypothécaires monteront vraisemblablement, ils demeureront exceptionnellement bas dans une perspective historique, et la crainte d'une augmentation pourrait inciter certains acheteurs indécis à passer à l'action. Selon les prévisions, les ventes de logements existants augmenteront de 1,6 % en 2016, puis de 2 % en 2017, pour atteindre respectivement 24 700 et 25 200 unités.

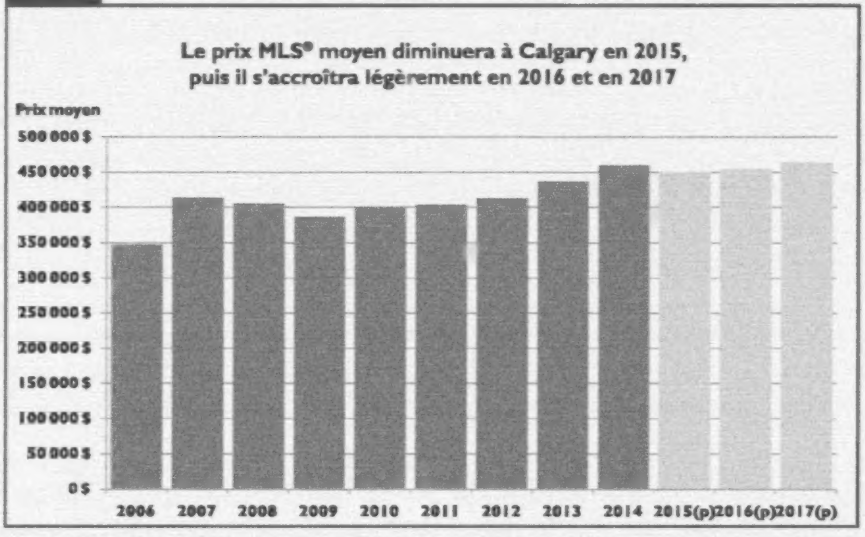
L'offre sur le marché de la revente a augmenté en 2015. Des gains importants par rapport à 2014 ont été réalisés tout au long de l'année, en particulier au premier trimestre, où une augmentation des nouvelles inscriptions a coïncidé avec une chute abrupte des ventes. Selon les prévisions, le nombre mensuel moyen d'inscriptions courantes atteindra 8 300 unités cette année, un bond annuel de 37 %. En conséquence, les acheteurs potentiels auront un choix plus vaste, moins de pression pour prendre une décision d'achat rapide et davantage de possibilités de négocier des prix plus bas. En 2016, le nombre d'inscriptions courantes devrait baisser et s'établir à 7 800 unités par mois. Cette baisse contribuera à stabiliser les prix et à ramener le marché plus près de l'équilibre. En 2017, les acheteurs potentiels continueront de bénéficier d'une offre abondante sur le marché de la revente, puisque le nombre mensuel moyen d'inscriptions courantes devrait progresser légèrement par rapport à l'année précédente et atteindre 7 900.

Figure 3



Sources : Association canadienne de l'immeuble (ACI); SCHL (prévisions)

Figure 4



Sources : ACI; SCHL (prévisions)

Après avoir remonté au début de 2015, les nouvelles inscriptions ont enregistré des baisses annuelles de mars à août. À la fin de 2015, le nombre de nouvelles inscriptions devrait avoir diminué de 15 % par rapport à la même période l'an dernier et s'établir à 41 000. Le fléchissement de la demande, l'allongement du délai de vente et la modération des prix des logements ont dissuadé certains propriétaires de mettre leur habitation en vente. La baisse des nouvelles inscriptions pourrait aussi s'expliquer par une diminution du nombre de propriétaires d'un premier logement qui mettent leur habitation en vente pour en acheter une d'un cran supérieur, jusqu'à ce que la conjoncture économique s'améliore. En 2016, le nombre de nouvelles inscriptions devrait être en baisse pour une deuxième année d'affilée et s'établir à 39 000, avant de remonter en 2017, en raison de l'amélioration de l'activité économique ainsi que de la confiance envers le marché de l'emploi et d'une plus forte croissance des prix.

Après s'être accru pendant cinq années consécutives, le prix MLS® moyen des propriétés résidentielles devrait baisser de 2,1 % en 2015 et s'établir à 451 000 $. Une partie de cette baisse sera attribuable à un ralentissement de l'activité dans les créneaux des propriétés luxueuses et des habitations que recherchent les acheteurs de logements d'un cran supérieur. En effet, la proportion des ventes dans ces fourchettes de prix supérieures a baissé par rapport à 2014. De plus, les pressions sur les prix des logements se sont aussi allégées par rapport à l'an passé, en raison d'un accroissement de l'offre et d'une modération de la demande.

En 2016 et en 2017, l'équilibre entre l'offre et la demande stabilisera graduellement les prix et favorisera davantage de croissance à ce chapitre. Selon les prévisions, le prix MLS® moyen des propriétés résidentielles s'accroîtra de moins de 1 % en 2016, pour s'établir à 454 000 $, puis sa croissance s'accentuera en 2017. Dans les deux prochaines années, l'offre totale sur le marché de la revente se repliera par rapport à 2015, et le renforcement de la conjoncture économique contribuera à soutenir la demande sur le marché de l'existant. Le prix MLS® moyen devrait ainsi monter de 2 % en 2017 et atteindre 463 000 $.

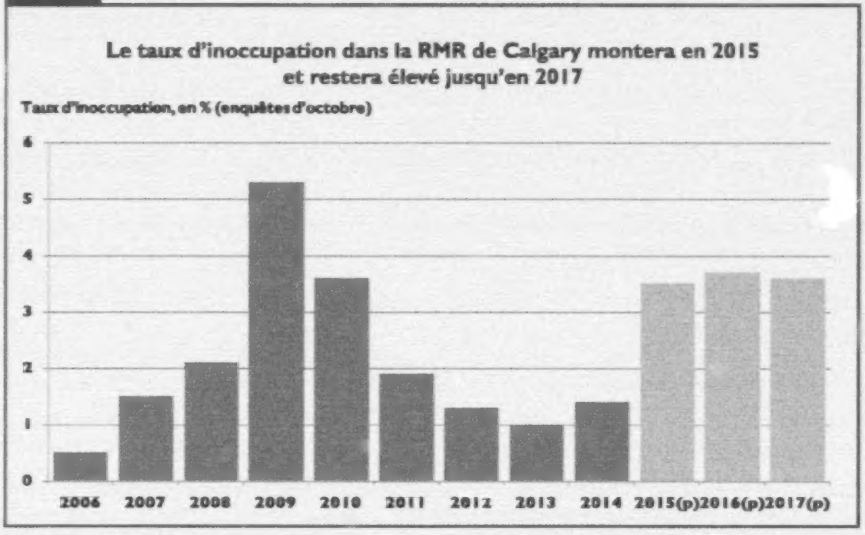
Marché locatif : le taux d'inoccupation grimpera en 2015 et en 2016

La baisse du prix du pétrole et le refroidissement du secteur énergétique ont produit une détérioration du marché du travail à Calgary. Cela a eu un effet notable sur le bilan migratoire et sur la demande de logements locatifs en 2015, de sorte que le taux d'inoccupation devrait être passé de 1,4 % en octobre 2014 à 3,5 % en octobre 2015. La conjoncture du marché du travail ne devrait pas connaître d'amélioration rapide au cours de la période visée par les prévisions : le taux de chômage demeurera élevé en 2016 ainsi qu'en 2017, tandis que la création d'emplois sera inférieure aux moyennes historiques. Ces facteurs, combinés à la concurrence du marché locatif secondaire et à l'achèvement d'autres unités construites expressément pour la location, contribueront à maintenir les taux d'inoccupation à un niveau plus élevé qu'en 2014. La proportion d'unités vacantes augmentera donc, pour atteindre 3,7 % en octobre 2016 et 3,6 % en octobre 2017.

Le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres devrait demeurer à peu près inchangé en octobre 2015 (1 325 $) par rapport à octobre 2014 (1 322 $). Les locataires ayant beaucoup plus d'options que l'année précédente, le risque de voir les locataires chercher un autre logement sur le marché

Figure 5

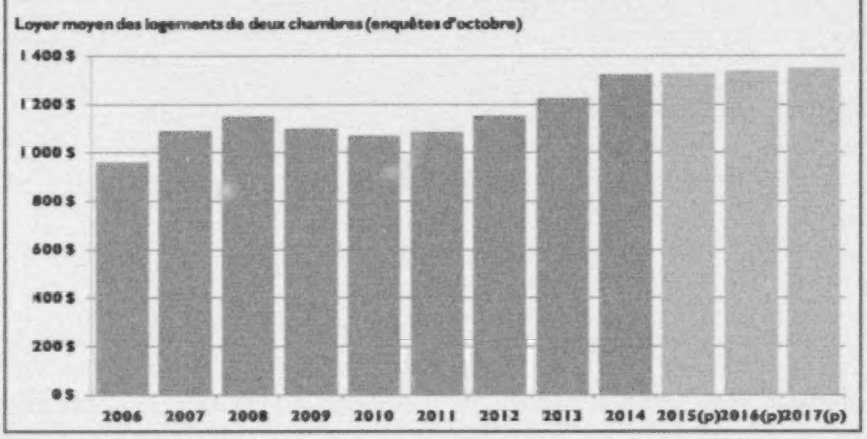
Le taux d'inoccupation dans la RMR de Calgary montera en 2015 et restera élevé jusqu'en 2017



Source et prévisions : SCHL

Figure 6

La croissance du loyer moyen ralentira dans la RMR de Calgary, car le taux d'inoccupation demeure élevé



Source et prévisions : SCHL

traditionnel ou le marché locatif secondaire limitera les hausses de loyers. De ce fait, certains locateurs et propriétaires immobiliers pourraient offrir des mesures incitatives pour attirer des locataires et louer leurs unités vacantes. En octobre 2016 et 2017, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres s'établira respectivement à 1 335 $ et à 1 350 $.

La concurrence offerte par le marché locatif secondaire se maintiendra, puisque davantage de logements locatifs appartenant à des investisseurs seront achevés et offerts en location. À l'exclusion des logements sociaux, 7 571 appartements en copropriété étaient en construction au mois d'août, ce qui est 9 % de plus qu'à pareil mois en 2014. Le nombre d'appartements en copropriété sur le marché locatif secondaire augmentera, car certaines unités en construction seront acquises par des investisseurs. Les locataires auront en outre accès à d'autres logements neufs construits expressément pour la location. En août, 823 logements destinés à la location étaient en construction, contre 189 un an auparavant. Ces facteurs exerceront des pressions à la hausse sur le taux d'inoccupation lorsque la construction sera achevée.

Tendances économiques : le fléchissement de la croissance de l'emploi et de la migration modérera la demande de logements

La baisse du prix du pétrole a eu un impact important sur le secteur énergétique en 2015, amenant des réductions de dépenses en immobilisations et des mises à pied. Malgré les pertes de postes dans le secteur énergétique, l'emploi global a continué de progresser à Calgary, en raison des gains dans de nombreux segments du secteur des services. Alors que l'emploi avait progressé de 3,6 % à la mi-année, le rythme de sa croissance a ralenti par la suite, de sorte que le niveau d'emploi annuel devrait s'établir à 2,4 % à la fin de 2015.

Dans les derniers mois de 2015 et au début de 2016, la faiblesse du secteur énergétique se fera sentir davantage dans de nombreux autres secteurs du marché du travail. Le taux d'emploi global devrait subir des replis en glissement annuel, avant de remonter à partir de la seconde moitié de 2016 et en 2017. Avec la remontée prévue du prix du pétrole en 2016 et en 2017, on assistera à une reprise de l'activité économique, qui soutiendra une création d'emplois accrue. Selon les prévisions, l'emploi augmentera de 0,6 % en 2016 et de 1,8 % en 2017.

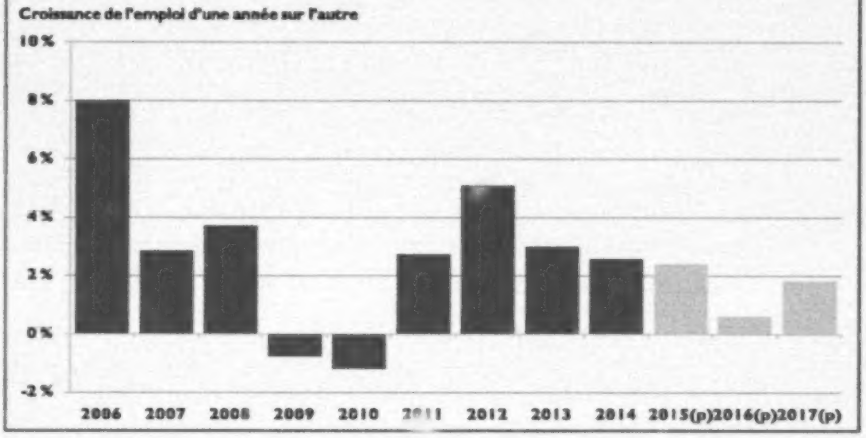
Il est vrai que davantage de postes ont été créés à Calgary, mais le nombre de chercheurs d'emplois a aussi progressé. En conséquence, le taux de chômage devrait demeurer élevé, soit à plus de 6 %, durant la période à l'étude. Les employeurs recevront davantage de demandes d'emploi de la part de candidats qualifiés pour les postes offerts, et la hausse des revenus sera moindre que dans les dernières années. Les pertes d'emplois dans les secteurs rémunérateurs liés à l'énergie et les gains dans le secteur des services, où la rémunération est relativement faible, modéreront la progression de la rémunération hebdomadaire moyenne, surtout en 2015. La vigueur relative du marché de l'emploi de Calgary s'est estompée par rapport à de nombreuses autres régions du pays, car le taux de chômage à Calgary s'est vite rapproché de la moyenne nationale.

Le bilan migratoire en 2015 et en 2016 sera très inférieur aux niveaux records atteints dans les deux dernières années. La baisse du nombre d'arrivants s'explique en grande partie par l'affaiblissement de la conjoncture du marché du travail, la réduction des possibilités d'emploi et la hausse du taux de chômage. En fait, les migrants

à la recherche de travail peuvent maintenant trouver beaucoup d'autres régions plus intéressantes que Calgary. Le bilan migratoire devrait s'établir à 18 000 en 2015, ce qui représente une baisse de 51 % par rapport à 2014, et se replier davantage en 2016, où il ne sera plus que 17 500. Même si la conjoncture du marché du travail et la croissance de l'emploi s'amélioreront en 2017, le taux de chômage demeurera élevé. Dans ces circonstances, le bilan migratoire devrait connaître une légère remontée de 3 % et s'établir à 18 000 en 2017.

Figure 7

La croissance de l'emploi diminuera dans la RMR de Calgary en 2015 et en 2016



Sources : Statistique Canada; SCHL (prévisions)

Les taux hypothécaires devraient commencer à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année 2016

Les taux hypothécaires demeureront très proches de leurs niveaux actuels et continueront de soutenir la demande de logements. Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend toutefois à ce que les taux d'intérêt commenceront à augmenter légèrement par rapport à leurs niveaux actuels vers la fin de l'année 2016, ce qui contribuera à un léger ralentissement dans les marchés de l'habitation.

Selon le scénario de base de la SCHL, le taux des prêts hypothécaires d'un an oscillera entre 2,60 et 3,30 % en 2015, entre 3,00 et 3,80 % en 2016, puis entre 3,90 et 4,80 % en 2017. Celui des prêts de cinq ans devrait quant à lui se situer dans des fourchettes respectives de 4,10 à 5,20 % en 2015, de 4,70 à 6,00 % en 2016 et de 5,10 à 6,50 % en 2017.

Tendances en bref

Les facteurs clés et leurs effets sur les mises en chantier d'habitations	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires commenceront à augmenter graduellement vers la fin de l'année 2016, ce qui contribuera à une modération de la demande de logements.
Emploi	La croissance de l'emploi devrait ralentir en 2015 et en 2016, mais elle s'améliorera légèrement en 2017. La demande de logements baissera par rapport aux années précédentes.
Revenu	La diminution de la demande de main-d'œuvre et le taux de chômage élevé atténueront les pressions à la hausse sur les revenus et modéreront la demande de logements.
Population	La croissance de la population ralentira en 2015 et en 2016, ce qui modérera le taux de formation de ménages.
Marché de la revente	Les inscriptions courantes en abondance sur le marché de la revente feront concurrence au marché du neuf et contribueront à la baisse des mises en chantier en 2015 et en 2016.
Offre de logements collectifs neufs	Le stock de logements collectifs devrait s'accroître, ce qui contribuera à la baisse des mises en chantier dans ce segment de marché en 2015 et en 2016. Le stock de maisons individuelles est demeuré relativement bas et ne devrait pas augmenter rapidement, ce qui offrira aux constructeurs une occasion d'accroître leur production.

Risques associés aux prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- Si le prix du pétrole baisse davantage ou demeure bas pendant une période prolongée, l'activité économique, la croissance de l'emploi et la demande de logements se redresseront plus lentement.
- Si la demande de logements baisse plus que prévu, un plus grand nombre de logements collectifs en construction iront grossir les stocks, ce qui exercera davantage de pression à la baisse sur les mises en chantier de logements collectifs en 2016 et en 2017.
- S'il y a un nombre plus élevé que prévu de copropriétés appartenant à des investisseurs en cours de construction, ou si l'immigration se fait à un rythme beaucoup plus lent, le taux d'inoccupation des logements locatifs pourrait augmenter plus que prévu.
- Si l'offre de logements existants demeure élevée et ne baisse pas par rapport à 2015, la croissance des prix pourrait ralentir en 2016.

Résumé des prévisions RMR de Calgary Automne 2015									
	2012	2013	2014	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %	2017(P)	Var. en %
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	5 961	6 402	6 494	4 000	-38,4	4 000	0,0	4 100	2,5
Logements collectifs	6 880	6 182	10 637	7 900	-25,7	6 000	-24,1	6 100	1,7
Tous types de logement confondus	12 841	12 584	17 131	11 900	-30,5	10 000	-16,0	10 200	2,0
Prix moyen ($)									
Logements individuels	580 135	588 179	634 979	745 000	17,3	720 000	-3,4	732 000	1,7
Prix médian ($)									
Logements individuels	478 669	486 566	539 332	645 000	19,6	625 000	-3,1	635 000	1,6
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	1,7	5,3	7,0	1,0	-	1,5	-	2,0	-
Marché de la revente									
Ventes MLS®	26 634	29 954	33 615	24 300	-27,7	24 700	1,6	25 200	2,0
Inscriptions nouvelles MLS®	42 137	42 678	48 078	41 000	-14,7	39 000	-4,9	40 000	2,6
Inscriptions en vigueur MLS®	7 166	5 947	6 078	8 300	36,6	7 800	-6,0	7 900	1,3
Prix moyens MLS® ($)	412 315	437 036	460 584	451 000	-2,1	454 000	0,7	463 000	2,0
Marché locatif									
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,3	1,0	1,4	3,5	2,1	3,7	0,2	3,6	-0,1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 150	1 224	1 322	1 325	0,2	1 335	0,8	1 350	1,1
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 1 an	3,17	3,08	3,14	2,60 - 3,30	-	3,00 - 3,80	-	3,90 - 4,80	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,27	5,24	4,88	4,10 - 5,20	-	4,70 - 6,00	-	5,10 - 6,50	-
Nombre annuel d'emplois	757 100	779 600	799 500	818 688	2,4	823 600	0,6	838 425	1,8
Croissance de l'emploi (%)	5,1	3,0	2,6	2,4	-	0,6	-	1,8	-
Taux de chômage (%)	4,7	4,8	5,0	6,2	-	6,4	-	6,2	-
Migration nette [1]	31 504	37 996	36 521	18 000	-50,7	17 500	-2,8	18 000	2,9

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 22 octobre 2014.

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

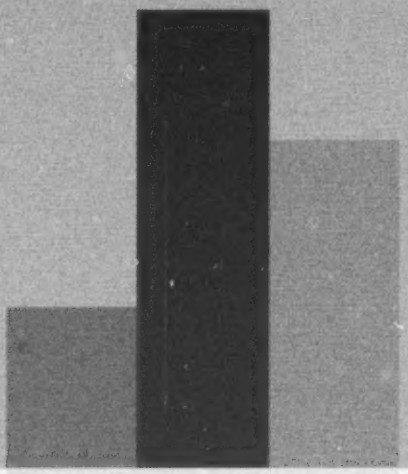
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Accès rapide et facile

Données à l'échelle d'un quartier

schl.ca/portailimh

64341_2015_B02